

Compte-rendu de la séance de conciliation du 26 mars 2025

Mise à l'enquête du 15 janvier 2025 au 14 février 2025

Plan d'affectation communal (PACom)

Opposition de M. Adrien Liechti

Classification interne : 35

Présent-e-s :

Représentants communaux

Mme Dominique-Ella Christin, Municipale en charge de l'urbanisme

Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposants : Me Marc-Etienne Favre – avocat de l'opposant, M. Adrien Liechti et M. Karl Friedrich Scheufele

Introduction

Madame la Syndique souhaite la bienvenue aux opposants et leur donne la parole pour l'exposé de leurs griefs vis-à-vis du PACom.

Discussion

L'opposition porte sur l'affectation de la parcelle 597.

La parcelle 597 est actuellement en zone agricole et le PACom prévoit que cette parcelle reste en zone agricole. En revanche, le PACom prévoit deux surcouches, à savoir un espace réservé aux eaux (ERE) et une couche de dangers naturels. De plus, le bas de la parcelle a une couche de protection jardins ICOMOS. La couche ICOMOS implique que le Canton doit autoriser un changement sur la parcelle et que toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé.

Opposants

1. Protection ICOMOS

La parcelle 597 est et restera en zone agricole ; elle est exploitée par un exploitant agricole. Toute la partie sud de la parcelle est en protection ICOMOS. Il y a effectivement un jardin au sud-est de la parcelle, mais il est récent (moins de 20 ans) et il ne fait que remplacer un potager agricole sans valeur patrimoniale. Or, tout le sud de la parcelle est en protection ICOMOS alors qu'il n'y a pas de jardins historiques ni de bâtiment patrimonial dans cette partie de la parcelle. De plus, il s'agit d'une zone agricole, donc, le raisonnement de protection ICOMOS est curieux puisqu'une zone agricole doit pouvoir répondre à des besoins agricoles. Si M. Liechti veut mettre des oies par exemple dans cette partie de la parcelle par exemple, est-ce qu'il pourra étant donné que le règlement du PACom stipule qu'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé doit être réalisée ? L'ICOMOS en zone agricole est une anomalie. De plus, la parcelle concernée a une surface d'assolement donc on est vraiment dans un raisonnement d'exploitation agricole. L'art. 56 portant sur les parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS dans le Règlement impose beaucoup de contraintes lorsqu'il est appliqué dans une zone agricole sans patrimoine bâti ou paysager spécifique à protéger.

A travers votre règlement, vous donnez au recensement ICOMOS une valeur officielle et en plus, vous l'appliquez à une zone agricole avec une surface d'assolement.

L'opposant demande à ce qu'une solution soit trouvée pour que les contraintes ICOMOS ne s'appliquent pas sur les zones agricoles exploitées, par exemple, en modifiant l'art. 56 du Règlement du PACom en y ajoutant : « l'exploitation des parcelles sises en zone agricole est réservée ». Ceci afin de pouvoir laisser les agriculteurs faire leur métier et aménager selon leurs besoins agricoles. Une autre façon serait d'ajouter à l'art. 56 que « pour les demandes de permis de construire dans les secteurs hors zone à bâtir (agricole par exemple), la compétence est laissée à l'autorité cantonale ». Ceci signifie que c'est le Canton qui dira si oui ou non une étude paysagère est nécessaire ou pas alors que dans le PACom actuellement, l'étude paysagère est systématiquement obligatoire. On peut imaginer que le Canton ne demande pas une étude paysagère s'il s'agit d'une zone agricole exploitée. De toute façon, vu qu'on est en zone agricole 17 LAT, le Canton doit se prononcer en cas d'aménagement. Mais, on passerait d'un automatisme de l'étude paysagère à une étude paysagère sur demande expresse du Canton.

De plus, la contrainte d'avoir une étude paysagère génère des frais supplémentaires à chaque modification sur la parcelle. De plus, il y a toujours un risque que la demande d'aménagement soit refusée.

2. Zone de danger naturel

Une zone de danger naturel est ajoutée en raison du danger de crues. Il existe un ruisseau à l'air libre (le Point du Jour). Le risque associé à ce danger est qualifié de « moyen » à la page 11 du document intitulé « Evaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) ». Historiquement, un seul débordement du ruisseau du Point du Jour a eu lieu en janvier 2018 en raison de branches et feuilles qui s'étaient accumulés dans le lit du ruisseau. Le rapport ERPP (Annexe 1 au Rapport 47 OAT) mentionne qu'il s'agit bien d'un problème de sous-dimensionnement d'un collecteur (page 11). L'opposant estime donc que le problème devrait être résolu en intervenant sur le collecteur et non en appliquant une zone de danger naturel affectant toutes ses parcelles sans régler le problème de base. L'opposant demande à ce que la zone de danger naturel soit retirée de la parcelle. Des moyens existent pour absorber l'eau correctement et éviter les débordements. Ce ruisseau a toujours été entretenu par le propriétaire chaque année. Ce ruisseau est à sec minimum 6 mois dans l'année et donc, il s'enherbe. Il faut donc désherber et l'entretenir pour éviter les crues qui interviennent lorsque l'herbe reste dans le lit du ruisseau. En raison des constructions dans les quartiers situés plus haut, le ruissellement est plus important sur notre parcelle. Mais, ce problème peut être réglé et donc, il n'est pas nécessaire de placer toute la parcelle en zone à risque. Il vaut mieux régler le problème plutôt que de classer en zone à risque. En effet, la classification en zone à risque pose de nouvelles contraintes en cas de nouvelles constructions et le propriétaire souhaite éviter ces contraintes inutiles.

Le problème est que du moment qu'on détecte un risque de crue sur un bout de la parcelle, c'est toute la parcelle qui est en zone de danger (strié noir sur le Plan).

Suite aux explications de la Municipalité qui a indiqué que c'est plutôt le degré de danger qu'il conviendrait de modifier pour faciliter les constructions au lieu de demander un retrait de la zone de danger naturel sur le PACom, l'opposant souhaite que la catégorie (degré) de danger soit modifiée.

3. Tracé de l'Espace Réservé aux Eaux (ERE)

Le rapport 47 OAT, page 88 mentionne que la délimitation de l'Espace Réservé aux Eaux (ERE) suit une règle mathématique (ERE théorique), en fonction des enjeux pour les cours d'eaux et d'une distance minimale de 15 mètres pour les étendues d'eau. Cependant, l'ERE peut être adapté, et donc réduit, dans certaines parties de la zone à bâtir (secteur densément bâti), ce qui est le cas sur la parcelle 597. Une adaptation du tracé est donc souhaitée d'autant plus que le tracé sur le plan ne correspond pas à la réalité de l'embouchure. Le tracé est décalé par rapport à la réalité. Une correction est souhaitée

d'autant plus que cela limiterait l'impact de l'ERE sur la propriété de l'opposant. L'opposant souhaite que le tracé soit modifié pour contourner les bâtiments. Le bâtiment concerné est un garage. Il serait contraignant de devoir l'implanter hors du périmètre ERE s'il venait à être endommagé parce qu'il est aligné avec l'entrée et qu'il n'y a pas beaucoup de marge de manœuvre avec le chemin d'accès qui débouche à la buvette.

Représentants communaux

1. Protection ICOMOS

Les parcs et jardins certifiés ICOMOS doivent être reportés sur le PACom. L'ICOMOS est un recensement international repris par la Confédération. Le repérage des jardins ICOMOS est donc fait plus haut, sans que la Commune ait la main dessus.

Les jardins de l'hôpital de Prangins sont aussi en zone agricole avec jardins ICOMOS.

La Municipalité a pris bonne note des demandes de l'opposant

2. Zone de danger naturel

Du moment qu'un risque est détecté sur la parcelle, c'est toute la parcelle qui est indiquée en zone de danger et qui est donc visée par les contraintes. Cela ne signifie pas pour autant que l'ensemble de la parcelle est en réalité en zone de risque naturel.

Pour enlever cette zone de risque, cela signifie qu'il faudrait d'abord effectuer les travaux au niveau du collecteur et du ruisseau, faire un rapport à la Direction générale de l'environnement (DGE) qui effectuera ensuite le changement de la carte des dangers naturels sur votre parcelle, puis changer la carte du PACom chez nous et tout cela prendra plus qu'une année pour faire tout cela.

Concrètement, avec cette zone de danger naturel, le propriétaire doit mandater un expert qui déterminera, en cas de constructions, quelles mesures prendre pour rendre acceptable le risque pour les nouvelles constructions. Cette façon de procéder restera cependant toujours plus rapide que la procédure de retrait de la zone de danger naturel mentionnée au paragraphe précédent.

Le degré de danger naturel sur la parcelle 597 est de degré 3. C'est le Canton qui gère les catégories de danger naturel. Si un propriétaire prend des mesures pour demander un changement de la catégorie de danger naturel, alors cela ne rentre pas dans le cadre du PACom car le PACom ne fait que mentionner les zones à risques mais le degré de danger n'y figure pas. Donc, la modification du degré de danger ne se fait pas dans le cadre du PACom. Or, c'est plutôt le degré de danger qui impacte le permis de construire. Le propriétaire a donc plus d'intérêt à s'adresser directement au Canton en lui prouvant que le danger est moindre afin que la catégorie de danger soit modifiée et ainsi faciliter les constructions. Le degré de danger n'a aucun impact sur le PACom car la zone de danger y est indiquée quel que soit le degré de danger.

3. Tracé de l'Espace Réservé aux Eaux (ERE)

Effectivement, dans les centres villes, on demande à la DGE que le tracé ERE contourne les bâtiments. Dans le cas de la parcelle 597, nous allons voir avec la DGE si elle accepte que l'on contourne les bâtiments. Si ce garage était endommagé, l'objectif serait en principe de le retirer du périmètre de 15 mètres du tracé ERE. En principe, seuls les bâtiments avec une certaine valeur sont contournés par le tracé ERE. Dans le cas d'un garage, nous ne sommes pas sûrs que le bâtiment soit assez important pour être contourné. Là, il faudrait l'accord de la DGE.

Quant au tracé du ruisseau qui n'est pas correct, nous allons voir pour effectuer la correction.

Prangins, le 28 mai 2025

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Médiateur

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Ancien Bâtonnier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier

Cléa BOUCHAT
Docteure en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Chargée de cours UNIL

Sylvain TSCHÉULIN
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit
Chargé de cours
Université de Genève

Avocat-e-s au barreau
OAV FSA

Amandine THEUREL
Master en droit
Avocate-stagiaire

17 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.04/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEN	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Recommandé

Municipalité de Prangins
La Place 2
1197 Prangins

Lausanne, le 14 février 2025/sp

**Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 du nouveau PACom
– OPPOSITION – Adrien Liechti**

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de M. Adrien Liechti, propriétaire de la parcelle RF 597 de Prangins, j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens de mes mandants sont les suivants.

1. La parcelle RF 597 susmentionnée est actuellement colloquée en zone agricole et le restera dans le nouveau PACom (avec une surface de 6'123 m2 en aire forestière qui n'a pas fait l'objet d'une nouvelle constatation).

Toutefois, le PACom dernier ajoute deux surcouches, liées à l'espace réservé aux eaux (ERE) et aux dangers naturels, auxquelles M. Liechti s'oppose.

2. La zone de danger naturel (art. 17 LAT) est ajoutée en raison probablement du danger de crues. Toutefois, historiquement un seul événement est survenu, le 9 janvier 2018, le ruisseau du Point du Jour (qui se nommait précédemment Fosé, selon les plans historiques

consultés) ayant débordé en raison de branches et feuilles qui s'étaient accumulées. Le Rapport ERPP (Annexe 1 au Rapport 47 OAT) mentionne d'ailleurs qu'il s'agit bien d'un problème de sous-dimensionnement d'un collecteur (p. 11).

L'opposant estime donc que le problème doit être résolu par une correction du collecteur, et non par une zone de danger affectant toutes ses parcelles, sans solutionner la problématique.

De plus, le Rapport 47 OAT minimise le danger en reconnaissant que dans le secteur de la Promenthouse, les objets à protéger (de grandes propriétés patrimoniales) ne sont que très peu impactés par le danger d'inondation (p. 80).

3. S'agissant ensuite de l'ERE, et comme le relève le Rapport 47 OAT (p. 88), sa délimitation suit une règle mathématique (ERE théorique) en fonction des enjeux pour les cours d'eaux et d'une distance minimale de 15 mètres pour les étendues d'eau. Cependant, l'ERE peut être adapté, et donc réduit, dans certaines parties de la zone à bâtir (secteur densément bâti).

Tel est le cas en l'espèce, ce qui justifie une adaptation, d'autant plus que le tracé en plan ne correspond pas à la réalité de l'embouchure !

* * *

Tous autres moyens sont réservés.

Une séance de conciliation est demandée.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de mon mandat et de la présente opposition, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Marc-Etienne Favre, av.